新民楼市

本报专刊部主编 2016年8月18日 星期四 责任编辑：蔡 瑾 视觉设计：薛冬锟 编辑邮箱：caij@xmwb.com.cn

>> 付了钱，拿不到东西；给了东西，拿不到钱——网购诞生初期买卖双方的顾虑，最后因为支付宝的出现而化解。那么价值更高的二手房交易，是否也能引入这种资金监管模式?

据悉，去年松江试点的“二手房交易资金第三方监管”，或将于今年年底、最迟明年年初在全市范围内推行。

松江去年试行资金监管 流程不拉长成本不增加

二手房买卖“支付宝”有望在沪铺开

文 / 溪石

二手房交易中的那些忐忑

市民夏女士去年5月置换房屋，看中后当即付了5万元订金、签了订金协议。但这离她最终去交易中心过户，还有漫长的大半年。因为她原先自住的房屋还没出售，此外，置换的新房中有租客租约到当年年底。

“付了订金后，我抓紧将自住的房子挂牌，因为只有卖了，才有钱付新房的首付。”夏女士说，买她房子的下家也有可能要贷款，等到银行放款又要等上一段时间。

去年，上海房价狂飙。虽然不久后就签了新房的买卖合同，但夏女士一直担心上家可能“变卦”。

夏女士的担忧并不是个例。已过不惑之年的黄先生考虑在市中心区域换购一套面积约150平方米的大四房，按照目前房价水平，总价基本超过1000万元。虽然黄先生考虑申请部分房贷，但考虑到自身情况，他想把贷款金额控制在200万元以内，这意味着要把超过800万元的购房款一次性打入卖家账户。“一旦碰到卷款而逃，或者房屋有任何问题，后果不堪设想。”黄先生说，如果有一个类似支付宝这样的第三方平台，进行资金监管就好，“哪怕需要付点费用。”

当然，即使是二手房卖家，心中也会有不踏实。据了解，一些小型中介公司仍会经手购房资金，代收购房款，因此一旦出现诸如北方多个城市爆发的“兴麟系”房产中介崩盘事件，同样也会造成灾难性的后果。

买房“支付宝”在松江试点

事实上，黄先生期盼的二手房交易中的支付宝，在上海已有实践。

为规避存量房交易的资金风险，减少二手房交易纠纷和消费者损失，自2015年上半年起，上海市房管局、市房地产交易中心牵头推广本市存量房交易资金监管平台，并自7月起按照“免费、自愿、安全、简化”的原则率先在松江区正式展开试点。

无论是首付款，还是银行贷款或者尾款，松江试点的模式都可以进行资金监管，但需要买卖双方共同签订资金监管协议。在交易过程中，交易双方在签订完二手房交易合同后，可直接前往区房产交易中心资金监管窗口签订资金监管协议。之后，买方需要把资金打入经过登记备案在银行开设的资金监管专户，待交易双方办理过户手续登记核准后（即买方取得房产所有权），再通过监管专户，将监管的购房资金支付给卖方。其间，上海市房地产交易资金管理有限公司作为第三方交易保证机构，将在整个流程中提供资金监管及结算服务。

相比现行二手房交易流程来说，监管模式下交易流程并未变得复杂。据介绍，二手房交易流程一般为：签订合同并支付首付款后，买卖双方来房地产交易中心办理审税、产权交易等手续，交易中心在受理后，就是审核、登记簿记载、打证、发证，如果买方有贷款，则银行在买方拿到产证和抵押证后，再放款给卖方。

而松江试点的资金监管模式下，买卖双方只需在交易中心完成过户手续后，银行即可凭借交易中心出具的收件收据将购房者申请的贷款打入资金监管账户，由资金监管账户在交易中心核准登记后，打入卖方账户，缩短了贷款放款的流程。

另外，整个资金监管过程并不收费。据了解，上海市房地产交易资金管理有限公司作为第三方交易保证机构，将在整个流程中提供资金监管及结算服务，不收手续费。

有计划在上海全面铺开

“二手房交易资金第三方监管”的效果究竟如何？相关报道表明，在松江区去年试点了一年，总共监管了300余笔业务，其中有12笔是存在交易风险的，也就是说成功避免了12起纠纷的发生。

上海市房地产交易资金管理有限公司正是目前上海具体操作二手房交易资金监管的唯一第三方平台。该公司负责人表示，由于现在资金监管系统和登记系统是联网的，因此交易中心可以监管整个交易过程，确保在完成登记后才将下家的钱解锁。在松江的试点过程中，把“是否资金监管”的征询设置在审税环节之前，务必让每一笔交易的参与者都能了解到有这样一项业务。

据了解，在2006年，建设部、中国人民银行就下发了《关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》，要求各地对二手房交易资金进行监管。此后，北京、上海、天津、重庆、沈阳、广州等全国多个地方政府陆续发布政策并实施资金监管。不过在上海，由于资金监管并未强制执行，因此多年来实际运用的老百姓并不多。

而目前，根据市住建委的要求，该监管业务的布点正在如火如荼地展开，已经覆盖到了全市大部分区。业内认为，虽然说资金监管在全市铺开已经板上钉钉，但究竟如何操作仍然需要政策的出台。上海目前正在制订实施二手房交易资金监管的操作办法，未来资金监管是否会强制执行？

据悉，像北京、天津、陕西等地都强制推行该政策，买卖双方、第三方共同设立存量房交易资金专用账户，交易资金提前划入托管账户，保证交易资金的安全。如果上海不采取强制推行，那么如何让老百姓更接受这一新生事物。业内人士表示，虽然资金监管过程是免费的，但需要买卖双方同意才能生效，这还有赖于老百姓安全意识的提高。

■链接

“资金监管”三步走

根据松江区试点情况来看，二手房交易资金监管主要分为三步走：

首先，在交易过程中，交易双方在签订二手房交易合同之后，可直接前往区房产交易中心资金监管窗口签订资金监管协议。

其次，买方需要把资金打入经过登记备案在银行开设的资金监管专户。

第三步是待交易双方办理过户手续登记核准后（即买方取得房产所有权，房产证），再通过监管专户，将监管的购房资金支付给卖方。